



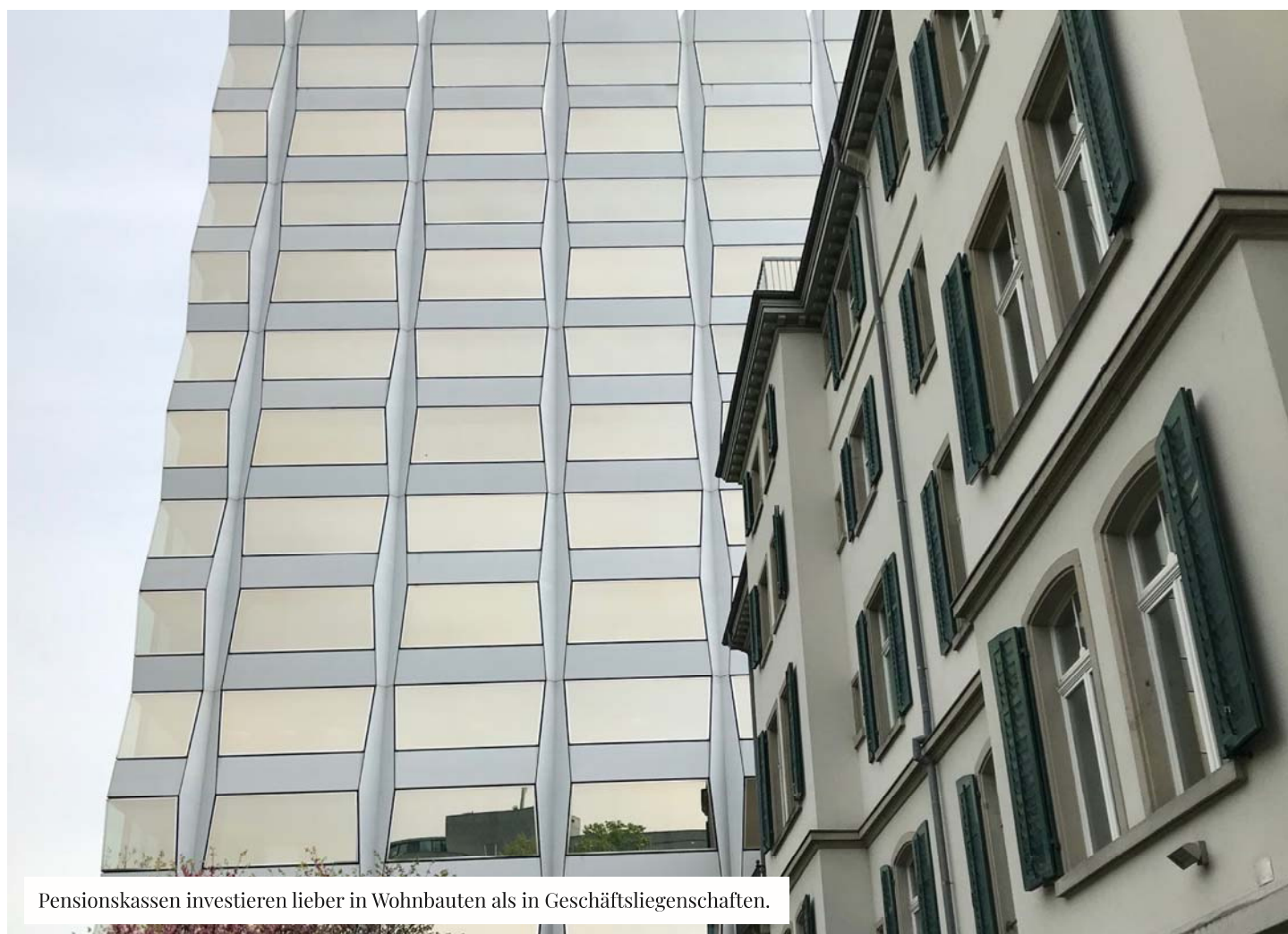
Betongold lockt nach wie vor

Bereits mehr als jeden fünften Franken investierten die Pensionskassen letztes Jahr in Immobilienanlagen. Das ist der höchste Anteil seit 1995 – und er dürfte in den kommenden Jahren noch zunehmen.

rb. Die ersten acht Monate des Jahres 2019 sind für Schweizer Pensionskassen überaus erfolgreich gelaufen. Dies zeigt die von Complementa durchgeführte Risiko Check-up-Studie. Die Pensionskassen setzen wieder vermehrt auf Immobilien. Diese sind im Vergleich zu Aktien weniger volatil und versprechen im Vergleich zu Obligationen mehr Rendite. Ein Vergleich der Rendite zehnjähriger Schweizer Staatsanleihen mit der Ausschüttungsrendite von Schweizer Immobilienfonds zeigt, dass letztere stets

höher war in den letzten 25 Jahren. Und niemals war die Differenz grosser als Mitte dieses Jahres.

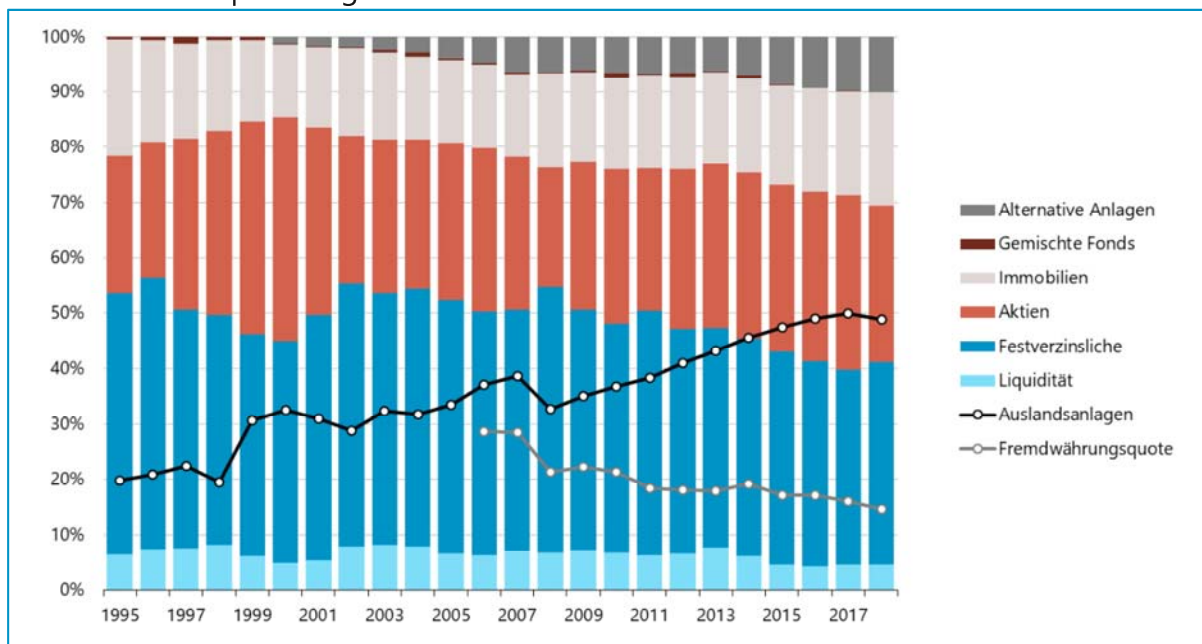
Die Schweizer Pensionskassen bevorzugen deutlich mehr Investitionen in Wohnimmobilien. Laut Complementa sind es 71 Prozent der an der Umfrage teilnehmenden PKs, und nur zwei Prozent geben kommerziellen Liegenschaften den Vorzug. Die Gründe liegen auf der Hand: Wohnliegenschaften reagieren weniger stark auf Konjunkturschwankungen (das geben 93 Prozent der Befragten an) und gleichzeitig gewährleisten sie einen stabileren Einnahmezufluss. Laut den Experten von Complementa haben Anlagen mit Fokus auf Wohnimmobilien in der jüngsten Vergangenheit deutlich besser rentiert als diejenigen in Geschäftsliegenschaften. Für Wohnen belief sich laut Complementa die kumulierte Rendite seit 2011 auf knapp 59 Prozent, bei den Geschäftsliegenschaften auf 44 Prozent. Complementa führt das auf die Wertsteigerungen von Wohnhäusern, begründet in der starken Nachfrage institutioneller Investoren, zurück.



Pensionskassen investieren lieber in Wohnbauten als in Geschäftsliegenschaften.

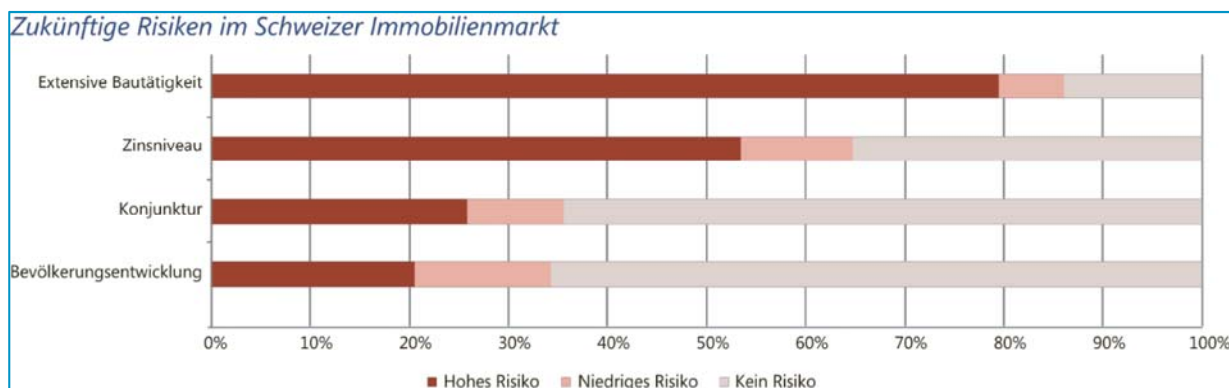
Vermögensmix 1994 - 2018

Die Immobilienquote liegt erstmals seit 1995 wieder über 20%.



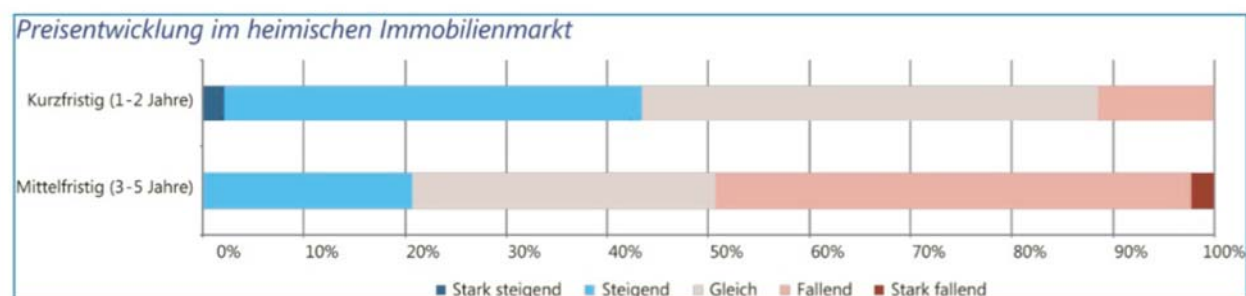
Risikofaktoren im heimischen Immobilienmarkt

Extensive Bautätigkeit bereitet den Kassen die grössten Sorgen



Erwartete Preisentwicklung im heimischen Immobilienmarkt

Kurzfristig optimistisch, mittelfristig trübt sich der Ausblick ein



Quelle der Tabellen: Complementa



Geringe Renditeprognose

Complementa kalkuliert für den aktuellen Anlagemix der 2. Säule eine Renditeprognose von nur 2.1 Prozent. Dem gegenüber steht eine Renditeanforderung von 2.4 Prozent. Der Spielraum, diese Lücke mit Hilfe von Vermögensumschichtungen zu schliessen, ist begrenzt. Das Schlussquartal 2018 hatte jede zehnte Kasse per Jahresende in eine Unterdeckung geführt. Auch wenn sich viele dieser Kassen im Jahr 2019 wieder erholt haben, werden sie die Aktienquote aus Risikoüberlegungen heraus nicht weiter anheben.

Immobilienanlagen stellen deshalb mit einer Quote von über 20 Prozent einen essentiellen Bestandteil der Vermögensallokation dar. «Die Pensionskassenverantwortlichen sind sich der Risiken der Anlageklasse durchaus bewusst: Das grösste Risiko im heimischen Markt sehen die Kassen in der extensiven Bautätigkeit», schreibt Complementa. Knapp 80 Prozent schätzen dies als hohes Risiko ein. Im Gegensatz zur Befragung von fünf Jahren, in welcher über 90 Prozent der Teilnehmenden in einem Zinsanstieg ein hohes Risiko sahen, sind heute aber über ein Drittel der Teilnehmer überzeugt, dass ein Zinsanstieg kein Risiko darstellt. Hinsichtlich der kurzfristigen Preisentwicklung im heimischen Markt (ein bis zwei Jahre) zeigen sich die teilnehmenden Kassen überwiegend optimistisch. Die grosse Mehrheit erwartet ein stabiles (45%) oder steigendes (43%) Preisniveau. Mittelfristig (drei bis fünf Jahre) trübt sich der Ausblick dagegen ein: Knapp die Hälfte der Befragten (49%) erwartet fallende Immobilienpreise. Interessant ist, dass die

Mehrheit der pessimistischen Teilnehmer (58%) trotz sinkender Preiserwartung die Immobilienquote nicht zu reduzieren plant, sondern diese ungefähr auf gleichem Niveau belassen will. 23 Prozent der pessimistischen Teilnehmer planen sogar einen Aufbau an heimischen Immobilien. In Immobilienanlagen sehen Pensionskassen wohl das kleinste Übel.

Mehr globale Investments

Der Blick über die Landesgrenzen hinaus offenbart, dass Pensionskassen globale Allokationen bevorzugen. Die Mehrheit (61%) investiert global, was mit hoher Wahrscheinlichkeit auf das möglichst vollständige Ausschöpfen des Diversifikationspotentials zurückzuführen ist. Folglich ist Diversifikation auch der vorherrschende Grund für Investitionen in ausländische Immobilien. Gegen ein Engagement im Ausland sprechen allerdings gemäss den Verantwortlichen verschiedene Gründe: Währungsrisiken (72%), politische Risiken/rechtliche Strukturen (64%) sowie fehlendes Know-How (41%) und Vermögensverwaltungskosten (39%). Daher werden bei Immobilienanlagen weiterhin inländische Lösungen bevorzugt.

Die Risiko Check-up-Studie von Complementa wurde dieses Jahr zum 25. Mal durchgeführt und basiert auf einem Korpus von 437 Pensionskassen mit Kapitalien von CHF 650 Mia. Die Studie bildet den Gesamtmarkt der 2.Säule wiederkehrend repräsentativ ab und liefert Vorsorgeeinrichtungen und ihren Anspruchsgruppen wertvolle Erkenntnisse, Trends und Langzeitvergleiche.

Pioneering real estate financial services

Immobilien | Hypotheken | Outsourcing

avobis

Avobis Group AG | Brandschenkestr. 38 | CH-8001 Zürich | T: +41 58 958 90 00 | info@avobis.ch | avobis.ch